

Sergio Fernández Fernández

Árbitro Arbitrador en cuanto al Procedimiento y de Derecho en cuanto al Fallo

Fecha de Sentencia: 30 de enero de 2014

ROL 1889-2013

MATERIAS: Término contrato de subarrendamiento por no pago de rentas – desahucio - cobro de rentas - restitución del inmueble - retención de bienes muebles.

HECHOS: El demandante, XX, arrendatario de un inmueble, lo subarrendó a ZZ, el demandado. Este último no pagó las rentas de arrendamiento de tres meses a la fecha de la demanda y las que se devengaron durante el juicio. XX interpuso demanda en contra de ZZ solicitando se efectúen las reconveniones legales de pago; la terminación del contrato de subarrendamiento; la restitución del inmueble; el pago de las rentas insolutas y los gastos domiciliarios y comunes. XX solicitó, como medida precautoria, la retención de bienes muebles de ZZ, petición que fue acogida. Se llevaron a cabo las dos reconveniones legales de pago, en audiencias a las que no concurrió la demandada. El demandante rindió prueba instrumental, acompañando el contrato de subarrendamiento. La demandada no contestó la demanda ni rindió prueba.

El proceso siguió en rebeldía. Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce por la rebeldía anotada.

La demandante renunció al cobro de los gastos domiciliarios y comunes.

Luego de la citación para oír sentencia, se dictó sentencia acogiendo la demanda en todas sus partes, con costas.

La sentencia no fue recurrida.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: Artículos 1.437, 1.545, 1.551, 1.698, 1.947, 1.950 N° 4, 1.951, y 1.977.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 144, 160, 169, 170, 254, 595.

Leyes N° 18.801 y N° 19.866.

DOCTRINA: El no pago rentas de subarrendamiento da derecho a solicitar la retención de bienes muebles, la terminación del contrato, el cobro de las rentas adeudadas y la restitución del inmueble, todo ello con costas.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, treinta de enero de dos mil catorce.

VISTOS:

Que en Santiago el 5 de noviembre de 2013, en las oficinas del CAM Santiago, el infrascrito, en la causa Rol 1889-2013, aceptó el cargo de Árbitro Arbitrador en cuanto al Procedimiento y de Derecho en cuanto al Fallo, para resolver las controversias surgidas entre XX, domiciliada en DML, comuna de Pudahuel, Santiago, en adelante la demandante, por una parte y por la otra, ZZ, domiciliada en DML, comuna de Puerto Montt, Décima Región, en adelante la demandada, en relación al contrato de subarrendamiento suscrito el 1 de febrero de 2013. El Árbitro juró desempeñar fielmente el cargo y en el menor tiempo posible, según rola a fs. 43.

Que la designación del Árbitro consta de la resolución del presidente de la Cámara de Comercio de Santiago, del 17 de octubre de 2013, que rola a fs. 40.

RETENCIÓN DE BIENES MUEBLES A FAVOR DEL DEMANDANTE:

Que el 7 de noviembre de 2013, según rola a fs. 1 del Cuaderno de Precautoria, el demandante solicitó la retención de todos los frutos y bienes que guarnecen la propiedad arrendada hasta por la suma de \$ 5.000.000, los que no podrán ser retirados de dicho inmueble, quedando ellos en poder del demandado, como depositario provisional, bajo las responsabilidades civiles y penales correspondientes.

Que el Tribunal accedió a la retención solicitada, ordenando se exhorte al Tribunal competente en lo Civil de Puerto Montt para efectuar las actuaciones y notificaciones correspondientes y se ordenó la formación de cuaderno separado.

Que el 16 de diciembre de 2013, según rola a fs. 27 del cuaderno de precautoria, se tuvo por diligenciado el exhorto y cumplida la retención.

PRIMER COMPARENDO:

Que el 25 de noviembre de 2013, según rola a fs. 89, se llevó a cabo el comparendo de fijación de Normas de Procedimiento y primera reconvencción de pago, con asistencia del demandante y en rebeldía de la demandada ZZ.

Que en dicho comparendo se dio cuenta de la presentación de la demanda de terminación de contrato de subarrendamiento y en subsidio desahucio.

Que el Árbitro tuvo por interpuesta la demanda por no pago de rentas del contrato de subarrendamiento, y citó a las partes, para los efectos de la segunda reconvencción de pago, a un comparendo de contestación, audiencia y prueba, al quinto día de notificada la demanda, teniéndose por interpuesta la demanda de desahucio del citado contrato, en subsidio.

Que la demanda, la primera reconvencción de pago y la citación al comparendo antes referido, se notificaron a la demandada por exhorto.

DEMANDA:

Que la demandante sostiene que es arrendataria de la oficina de 96 metros cuadrados, ubicada en DML, comuna de Puerto Montt, X Región. Lo anterior consta del contrato celebrado con el banco BO por escritura pública de fecha 18 de enero de 2013 ante el Notario Público de Santiago don NT.

Que por instrumento privado de fecha 1 de febrero de 2013, autorizadas las firmas de las partes en la Notaría de don NT1, el demandante subarrendó a la demandada la oficina precedente señalada.

Que el contrato de subarrendamiento comenzó a regir a partir del 1 de febrero de 2013 y se pactó por tres años.

Que la renta mensual de arrendamiento convenida es de 25 Unidades de Fomento (UF), más IVA, el primer año; 32 UF, más IVA, el segundo año; y 38 UF, más IVA el tercer año.

Que la renta se pagaría, en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Que la demandada no ha pagado las rentas de arrendamiento.

Que la demandada no ha pagado ni entregado la garantía convenida.

Conforme lo anterior, el demandante solicita al Tribunal lo siguiente:

- 1) Ordenar se efectúen las reconveniones legales de pago, la primera al notificarse la demanda y la segunda en el comparendo de estilo.
- 2) Declarar la terminación del contrato de subarrendamiento suscrito por las partes con fecha 1 de febrero de 2013.
- 3) Ordenar la restitución del inmueble dentro de tercero día desde que causa ejecutoria la sentencia de autos, o en el plazo establecido por el Tribunal, bajo apercibimiento del Artículo 13 de la Ley N° 18.101, en relación con el Artículo 595 del Código de Procedimiento Civil.
- 4) Ordenar a la demandada que pague a la demandante, las rentas de subarrendamiento de los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2013, esto es la cantidad de 100 UF más IVA, que al día 6 de noviembre de 2013 (1UF= \$ 23.209,20) es equivalente a \$ 2.320.920, más la suma de \$ 440.975, por concepto de IVA, es decir, la suma total de \$ 2.761.894 más las rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta el día de su entrega.
- 5) Ordenar a la demandada que pague a la demandante, los gastos domiciliarios y comunes que se acrediten durante la tramitación del juicio.
- 6) Declarar que las sumas deberán ser pagadas con los reajustes legales e intereses y condenar en costas a la demandada.

Que la demandante acompañó a la demanda, bajo el apercibimiento del Artículo 346 número 3 del Código de Procedimiento Civil, el contrato de subarrendamiento antes referido.

SEGUNDO COMPARENDO:

Que el 14 de enero de 2014 tiene lugar el comparendo decretado en autos a fs. 89, llevándose a cabo lo siguiente:

SEGUNDA RECONVENCIÓN DE PAGO:

En esta audiencia se lleva a cabo la segunda reconvencción de pago, en rebeldía la parte demandada.

RATIFICACIÓN:

La parte demandante, ratifica la demanda en todas sus partes, con excepción del cobro de la garantía establecida en la cláusula séptima del contrato de subarrendamiento a la cual renuncia, como asimismo renuncia al cobro de los gastos domiciliarios y comunes del inmueble arrendado y solicita expresamente, se condene en costas a la demandada ZZ.

El Árbitro tiene por ratificada la demanda en los términos expuestos y por reiterados los documentos acompañados.

CONTESTACIÓN:

Se tiene por evacuada la contestación de la demanda, en rebeldía de la demandada.

TRÁMITE DE CONCILIACIÓN:

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce, por la rebeldía anotada.

AUTO DE PRUEBA:

Se recibe la causa a prueba y se fijan como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

- 1) Existencia del contrato de subarrendamiento entre las partes, condiciones y cláusulas;
- 2) Si la demandada ha pagado las rentas que se le cobran en autos y las que se han devengado en el transcurso del proceso;
- 3) Tiempo de ocupación del inmueble por parte de la demandada

ETAPA DE PRUEBA:

Prueba documental. La parte demandante ratifica la prueba documental ya rendida en autos. La demandada no rinde prueba documental.

Absolución de posiciones de la demandante y la demandada, no se rinde.

Testimonial de la demandante y demandada, no se rinde.

FIJACIÓN DE CUANTÍA:

Se fija la cuantía de la causa, en la suma de \$ 2.761.894.

CITACIÓN PARA OÍR SENTENCIA:

El Árbitro cita a las partes para oír sentencia.

El demandante se da por notificado de todas las resoluciones dictadas en el comparendo y el demandado es notificado por carta certificada.

CONSIDERANDO:

Primero. Que el demandante acreditó mediante instrumento privado autorizado ante Notario, acompañado a la demanda, el cual no ha sido objetado, un contrato de subarriendo respecto de la propiedad ubicada en DML, comuna de Puerto Montt, Décima Región y que la renta ascendía el primer año a 25 Unidades de Fomento, el segundo año, a 32 Unidades de Fomento y el tercer año a 38 Unidades de Fomento, todas las cantidades más IVA.

Segundo. Que consta de autos la notificación al demandado de la primera reconvenición de pago.

Tercero. Que a fs. 103, en el comparendo de estilo, consta haberse reconvenido por segunda vez al demandado en rebeldía, no apareciendo de autos que se haya efectuado el pago adeudado.

Cuarto. Que, la mora en un período entero en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconveniones, para hacer cesar inmediatamente el contrato de arrendamiento.

Quinto. Que de lo expuesto debe concluirse que procede acceder a la demanda, toda vez que se acreditó la existencia del contrato de subarrendamiento en los términos alegados, que se reconvinó dos veces al demandado y que no consta el pago de las rentas de arrendamiento demandadas.

Sexto. Que la demandante ha renunciado al cobro de la garantía y de los consumos domiciliarios y comunes.

Séptimo. Que acogiendo la acción principal, se omitirá pronunciamiento acerca de la acción subsidiaria deducida.

Y, **VISTO** además lo previsto en los Artículos 1.437, 1.545, 1.551, 1.698, 1.947, 1.950 N° 4, 1951 y 1.977 del Código Civil y demás pertinentes; los artículos 144, 160, 169, 170, 254, 595 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y las Leyes N° 18.101 y N° 19.866,

SE RESUELVE Y DECLARA:

- A)** Que se acoge la demanda de fs. 45 y siguientes y se declara terminado el contrato de subarrendamiento que las partes celebraron con respecto al inmueble ubicado en DML, comuna de Puerto Montt, Décima Región.
- B)** Que la demandada, ZZ, deberá restituir el inmueble subarrendado, totalmente desocupado, libre de todo ocupante, dentro de tercero día que el presente fallo le sea notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento, con auxilio de la fuerza pública, si así no lo hiciera.
- C)** Que se condena a la demandada, ZZ, al pago de las rentas insolutas señaladas en la demanda, esto es \$ 2.761.894, a pagar, además, las rentas devengadas durante el presente juicio y las que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble sublite, todo más los reajustes e intereses del Artículo 21 de la Ley N° 18.101.
- D)** Que se condena en costas a la demandada, por resultar completamente vencida.

Autorícese este fallo por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

Notifíquese personalmente o por cédula y dese copia autorizada de esta sentencia a petición verbal de las partes y en su oportunidad archívese.

Rol N° 1889-2013.